

## **Charmantes Haus mit historischem Flair gelangt zum Verkauf!**



**Objektnummer: 6304/2512**

**Eine Immobilie von WirtschaftsService Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7461 Stadtschlaining
<b>Nutzfläche:</b>	145,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 162,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,16
<b>Kaufpreis:</b>	159.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Vita Toth**

WirtschaftsService Immobilien  
Schießstättgasse 4  
2620 Neunkirchen

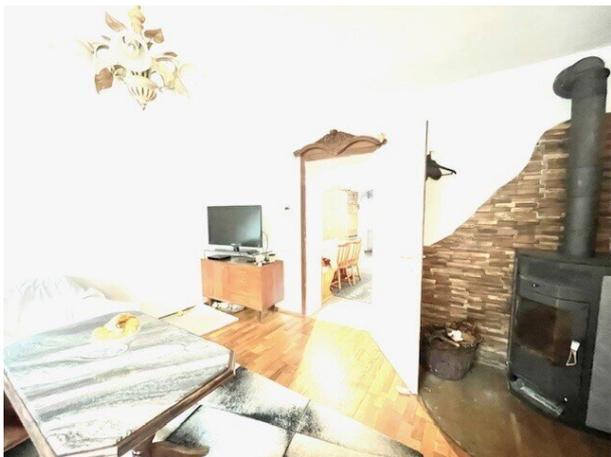
T +43 2635 64530  
H 069919753561  
F +43 2635 64730

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

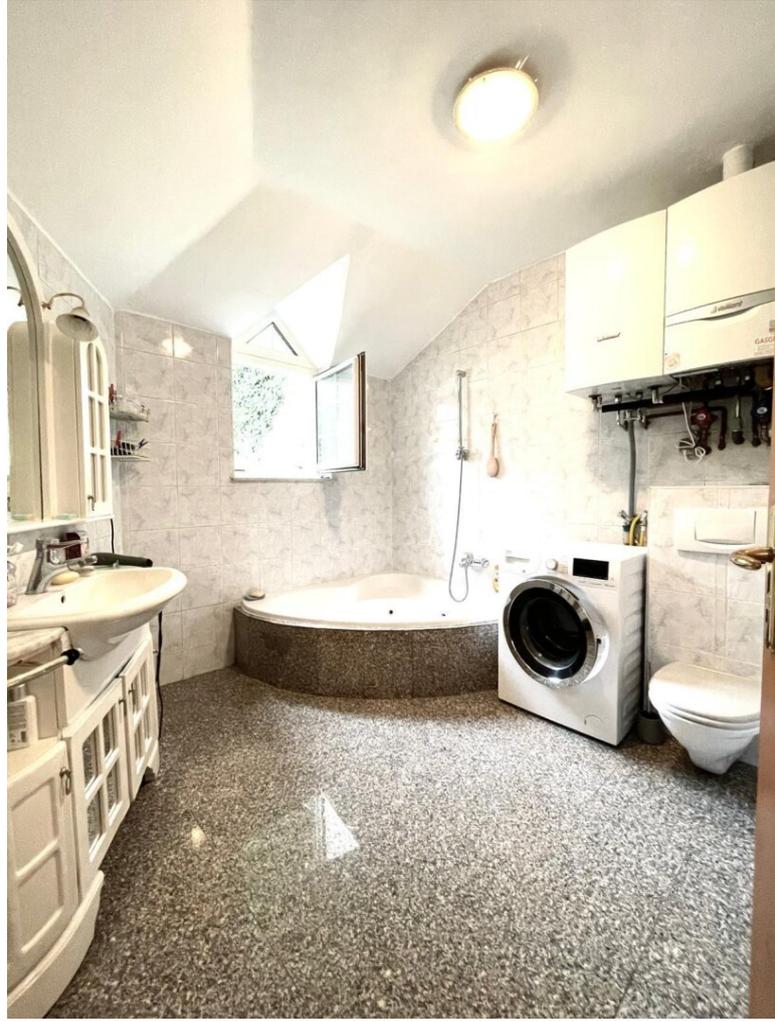




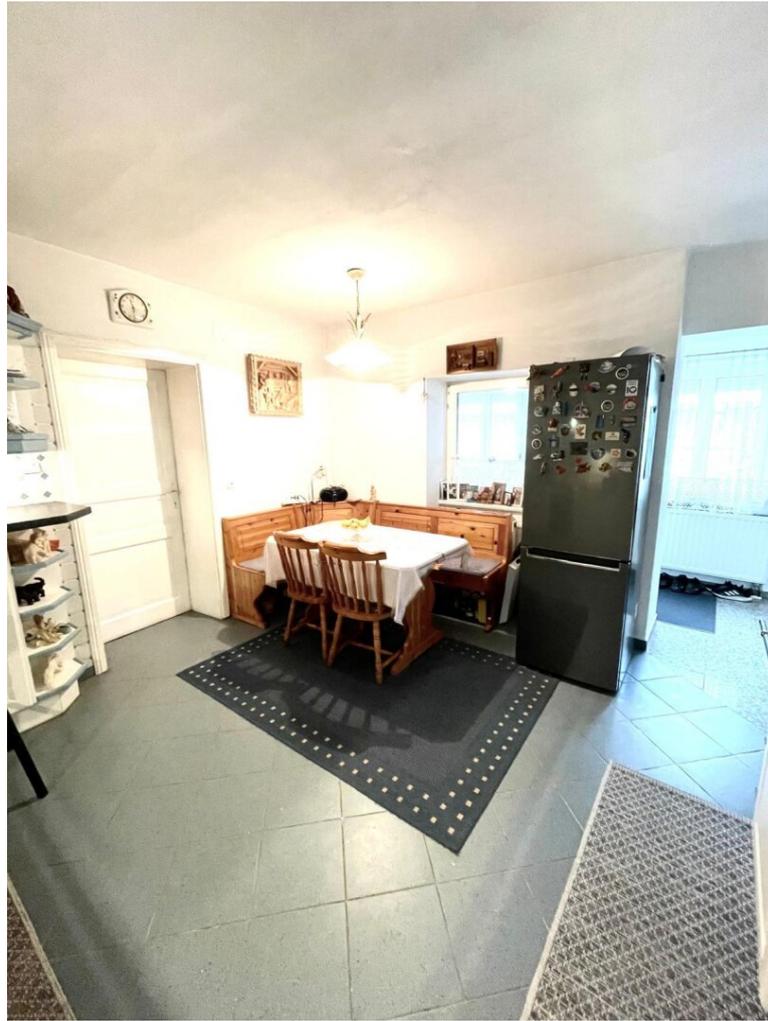


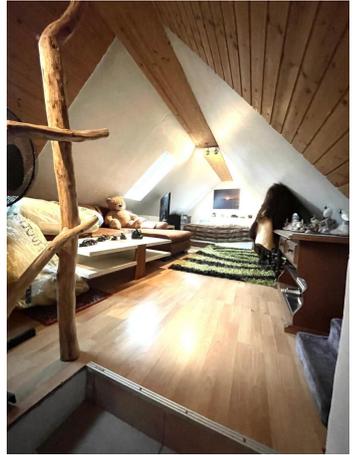


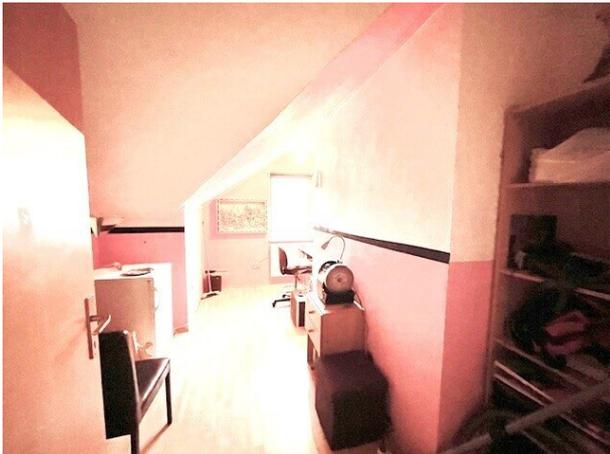




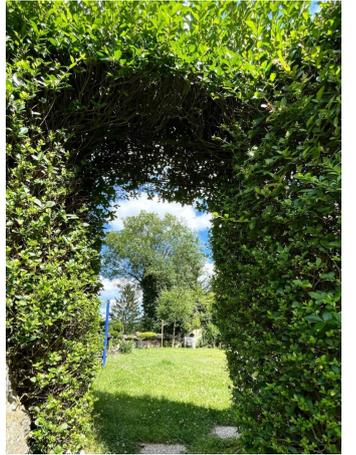
















## Objektbeschreibung

Sie lieben antike Gebäude, Rückzug, Geborgenheit, Beständigkeit und suchen ein gepflegtes, bezugsfertiges Zuhause, das diesen Attributen entspricht?

Nahe der Friedensburg Schlaining liegt diese Immobilie samt Nebenhaus und überrascht mit dem idyllischen, uneinsehbaren Garten.

Die Liegenschaft wurde ursprünglich in der damals üblichen Steinbauweise in Anlehnung an die historische Klostermauer errichtet, welche den Garten in Richtung Pfarrkirche umrahmt und ein optisches Zeugnis vergangener Zeiten ablegt. Liebevoll und qualitativ hochwertig restauriert und erweitert wurde das Haus final um 1997 in massiver Ziegelbauweise und von der Familie stets gepflegt sowie regelmäßig gewartet. Dank der massiven zusätzlichen Isolation hält sich hier im Sommer die Kühle sowie im Winter die wohlige Wärme und schafft für die Bewohner ein angenehmes Raumklima. Ein weiteres Plus sind die große Wohnküche mit dem angrenzenden Wohnzimmer, wo genügend Platz für gemeinsame Abende für Familie und Freunde gegeben ist. Die drei Zimmer im DG bieten die Möglichkeit für Schlafen, Kinder, Gäste oder Arbeit.

**EG:** Beim Betreten durch das Vorzimmer gelangt man geradeaus in den traumhaften Garten. Rechts vom Vorzimmer liegt die geräumige helle Wohnküche. Angrenzend befindet sich das Wohnzimmer mit dem Schwedenofen. Auf der anderen Seite befinden sich das Badezimmer mit einem eigenen Fenster in den Garten sowie der Treppenaufgang ins OG.

**Küche:** Tischlerarbeit, Massivholz creme/weiß, mit kleiner Frühstücksbar und gemütlicher Eckbank-Esstisch-Ecke, Ceranfeld, Dunstabzug, Backrohr, Standgefrier/-kühlkombination aus Edelstahl, Mikrowelle, Geschirrspüler.

**Wohnzimmer:** geräumig, zwei Fenster, Schwedenofen;

**Badezimmer:** Waschbecken, Eckbadewanne, Waschmaschinenanschluss, WC;

**OG:** Rechts vom Vorzimmer aus begehbar befinden sich die beiden kleineren Zimmer, die als Kinder- und Arbeitszimmer genützt wurden, geradeaus gelangt man ins Elternschlafzimmer.

**Nebenhaus-Garage:** Über den Hof gelangt man ins Nebenhaus, das ursprünglich als Garage geplant war und jederzeit wieder zu einem Carport oder auch einer Garage umgebaut werden

kann. Derzeit besteht dieses Nebenhaus aus:

**EG:** Ein kleines Badezimmer mit Waschbecken und Dusche, ein Extra-WC sowie ein großer Raum mit der Treppe in den Wohndachboden,

**DG:** Das Dachgeschoss wurde als Schlaf-/Wohnzimmer genützt.

Gaszentralheizung mit Heizkörpern von 2019 sowie Schwedenofen im Wohnzimmer.

Der liebevoll angelegte und gepflegte Garten bietet einen Rückzugsort der besonderen Art. Ganztägige Sonnenlage, auf der einen Seite durch die historische Klostermauer begrenzt, mit grünen Hecken und zahlreichen Sträuchern, Beeren, dem kleinen Biotop und Blumen, dem angrenzenden Wald und der überdachten, auf drei Seiten geschlossenen Gartenlaube, eröffnet sich dem Bewohner hier auf rund 640m<sup>2</sup> ein uneinsehbares Paradies: Chillen, Grillen, feiern mit Familie und Freunden oder auch Gemüse- und Obstanbau und eine kleine Gartenwerkstatt zum Handwerken, lassen Sie sich inspirieren!

**Wir bitten um Verständnis, dass wir Ihnen erst nach einer Anfrage mit vollen Namen, Telefonnummer und E-Mail-Adresse weitere Daten und Dokumente übermitteln können**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <4.000m

Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <7.500m

Universität <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <4.000m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap